

**Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier  
Université du Québec à Montréal**

**« Vingt ans de développement de savoir : vers une redéfinition  
des frontières de l'immobilier ? »**

# **GESTION ET TAXATION FONCIÈRES et IMMOBILIÈRES AU VIETNAM**

**UN REGARD SUR LES DEUX DERNIÈRES DÉCENNIES**

Hong-Loan Trinh, MBA, PhD.

Centre interdisciplinaire de recherche en développement international et société (CIRDIS)

Mai 2016





PREMIÈRE CONFÉRENCE **internationale**  
en évaluation immobilière et foncière de la francophonie  
QUÉBEC, CANADA 2004



ALBANIE ALGÉRIE BELGIQUE BÉNIN BULGARIE BURKINA FASO BURUNDI CAMBODGE CAMEROUN CANADA CAP-VERT CENTRAFRIQUE  
COMORES CONGO CÔTE D'IVOIRE DJIBOUTI DOMINIQUE EGYPTÉ FRANCE GABON GUINÉE GUINÉE-BISSAU GUINÉE-EQUATORIALE HAÏTI  
MADAGASCAR MALI MAROC MAURICE MAURITANIE MOLDAVIE MONACO NIGÉRIE  
PAYS-BAS LIBAN LITUANIE LUXEMBOURG MACÉDOINE MADAGASCAR MALI MAROC MAURICE MAURITANIE MOLDAVIE MONACO NIGÉRIE  
POLONIE ROUMANIE RWANDA SAINTE-LUCIE  
SLOVAQUIE SLOVÉNIE SUISSE TCHAD TOGO TUNISIE VANUATU VIETNAM

# CONTENU

- Réforme du Vietnam
- Vers un système de fiscalité immobilière équitable et efficace
- Besoins de renforcement des capacités
  - Institutionnelles
  - Opérationnelles



# Đổi Mới – (RENOVATION) Réforme du Vietnam

1975 – Fin de la guerre

Récession économique, hyperinflation

Isolation internationale

Exode massive (Boat people)

1986 – Réforme économique et administrative

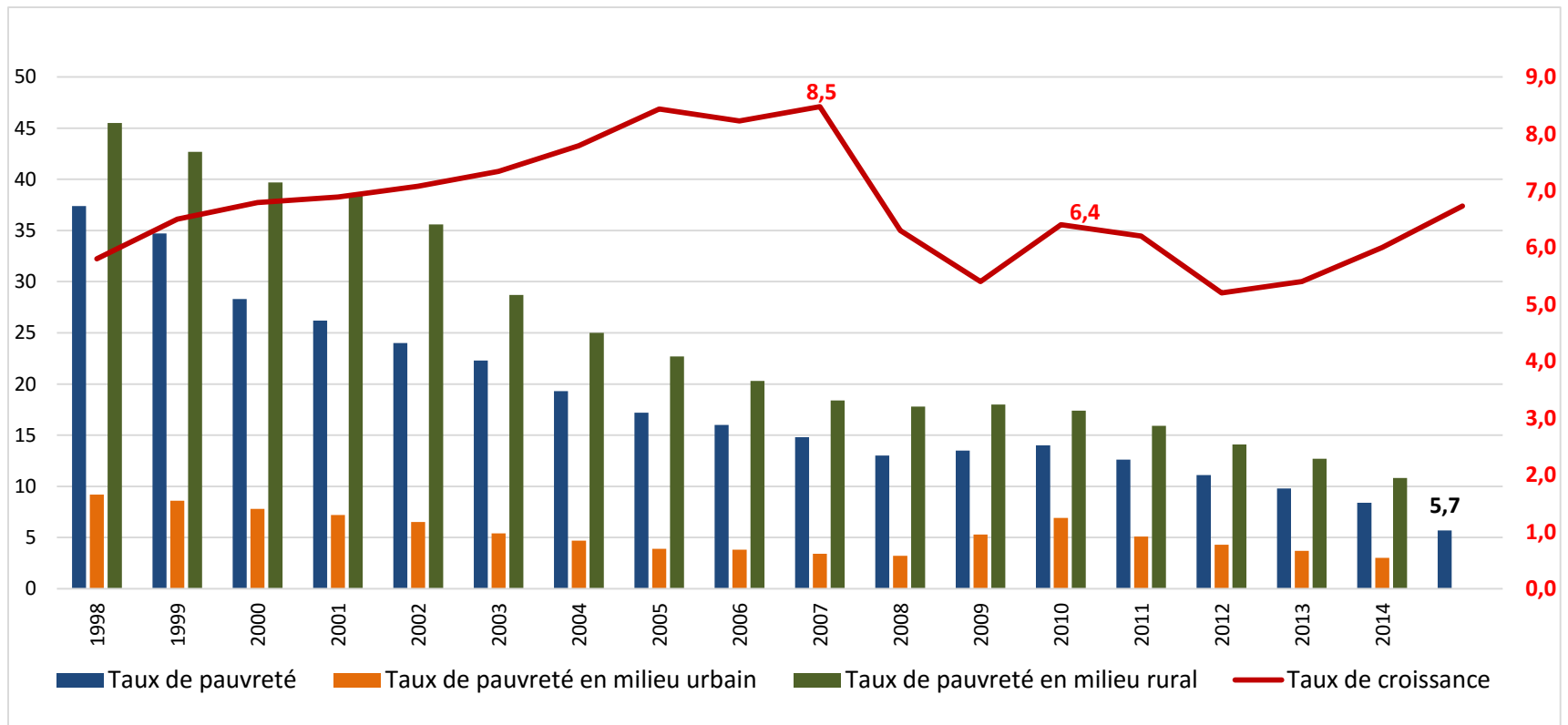
1997 – Levée de l'embargo américain

2007 – Devenir membre de l'OMC

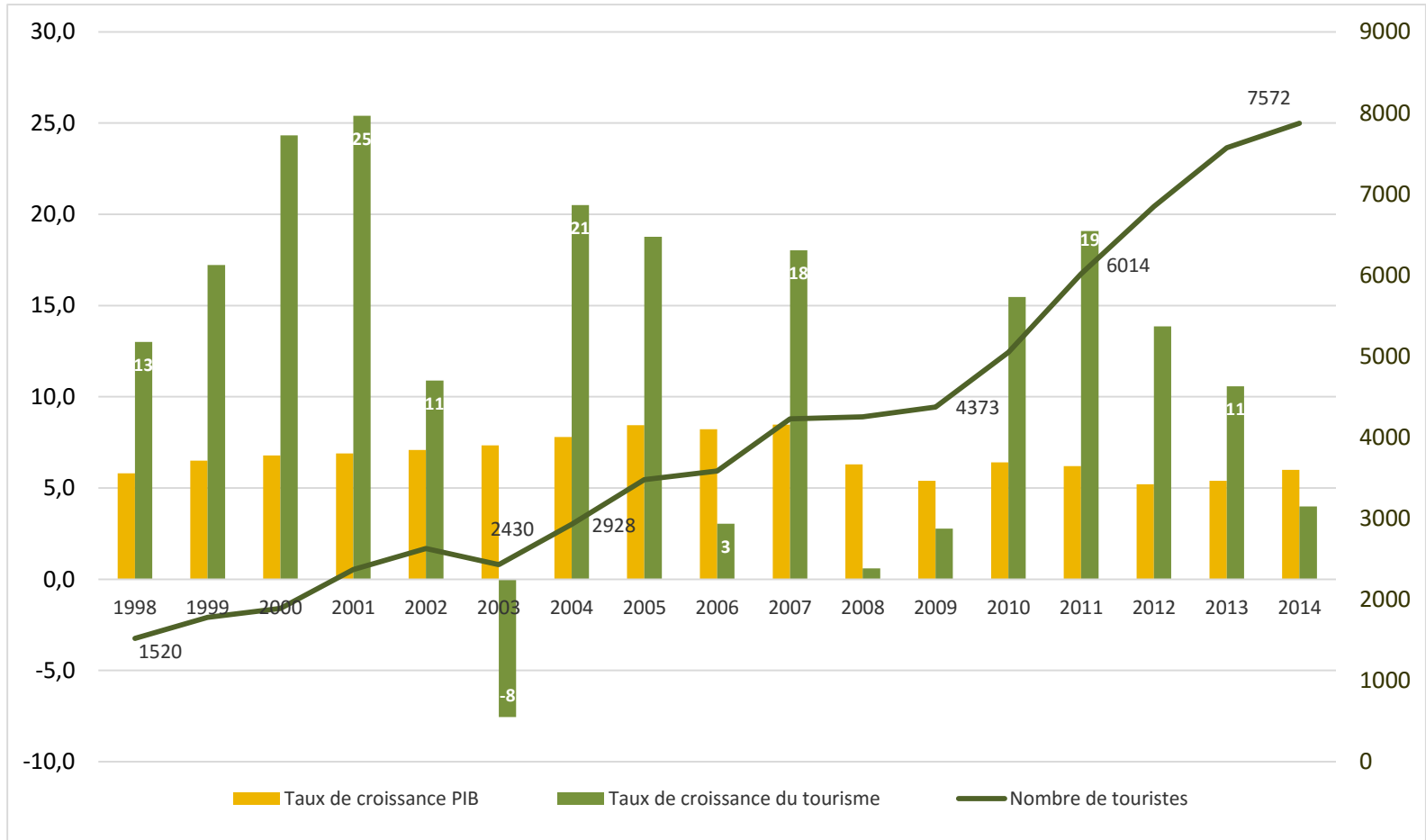
2015 – Établir des relations diplomatiques avec 186 pays et nations



# Croissance du PIB vs. Réduction de la pauvreté



# Réintégration internationale et développement du tourisme

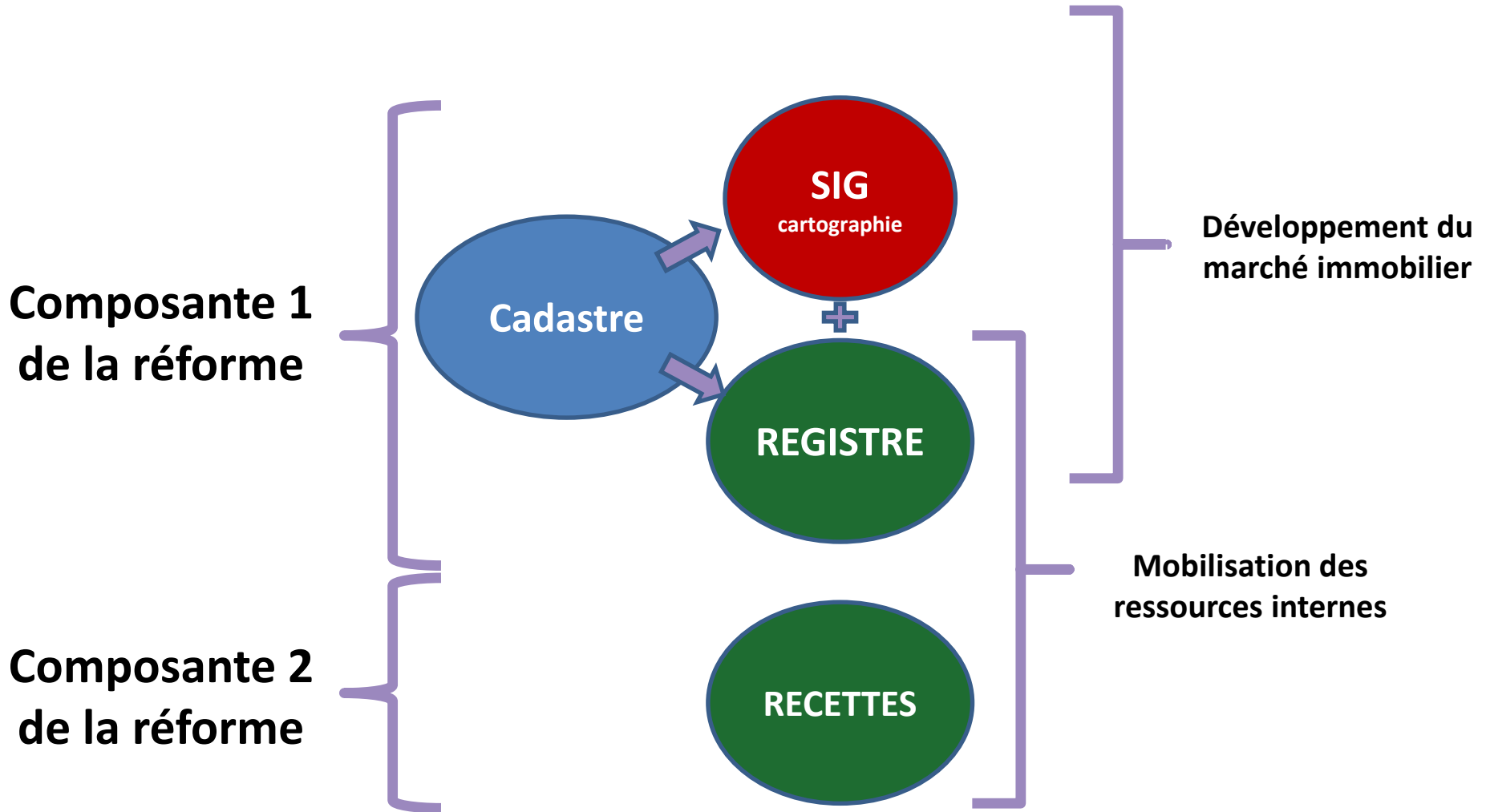


# Constats sur la gestion foncière

- Au niveau institutionnel
  - Absence d'un cadre réglementaire
  - Superposition des acteurs institutionnels intervenant dans la gestion foncière
  - Ambiguïté sur les droits de propriété et non reconnaissance du marché foncier et immobilier
- Au niveau de la gestion
  - 80% des litiges traités par les tribunaux sont liés au foncier
  - Faible taux de sécurisation foncière
  - Absence des données sur les parcelles et sur les propriétaires



# Composants de la réforme foncière



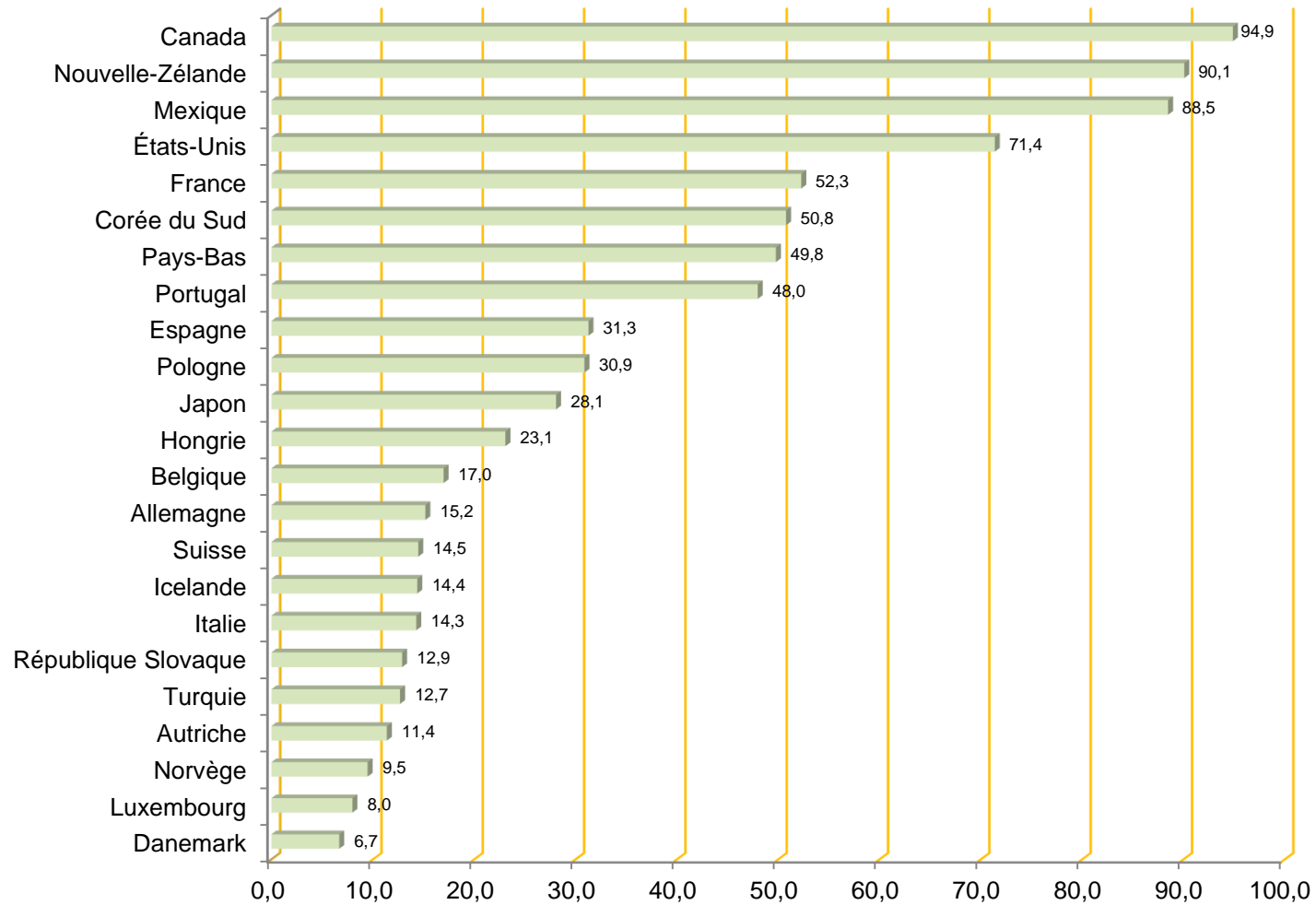


# Impôt foncier dans le PIB des groupes de pays

Group of countries	1970s	1980s	1990s	2000s
<b>Developed countries</b>	1.24	1.31	1.44	1.46
Number of countries	16	18	16	18
<b>Developing countries</b>	0.42	0.36	0.42	0.53
Number of countries	20	27	23	29
<b>Transitional countries</b>	0.34	0.59	0.54	0.72
Number of countries	1	4	20	18
<b>All countries</b>	0.77	0.73	0.75	0.95
Number of countries	37	49	59	65



## Rôle de l'impôt foncier dans les recettes fiscales au niveau local (Pays membres de l'OCDE, 2012)



# Vers une fiscalité immobilière simple et équitable

- Choix politiques

- Choix de la base taxable
- Choix de la méthode d'évaluation
- Choix du taux d'imposition
- Décision sur les exemptions

- Principales variables prises en compte

- Base taxable
- Évaluation de la base taxable
- Taux d'imposition
- Exemptions
- Contribuables
- Facturation
- Mise en vigueur
- Communication avec les contribuables
- Système de gestion compréhensif et efficace

- Nature

- Taxer terrain seulement (impôt foncier pur)?
- Taxer le terrain et la construction ensemble?

- Cadre

- Milieu urbain seulement?
- Milieu urbain et rural?



# Éléments de la mobilisation des recettes de la taxe foncière

$$\text{Tax revenue} = \text{Tax base} * \text{Tax rate} * \text{CR} * \text{VR} * \text{CoR}$$

Where:

CR: coverage ratio

VR: Valuation ratio

CoR: Collection ratio

Political variables: Tax Revenue, Tax Base, Tax Rate

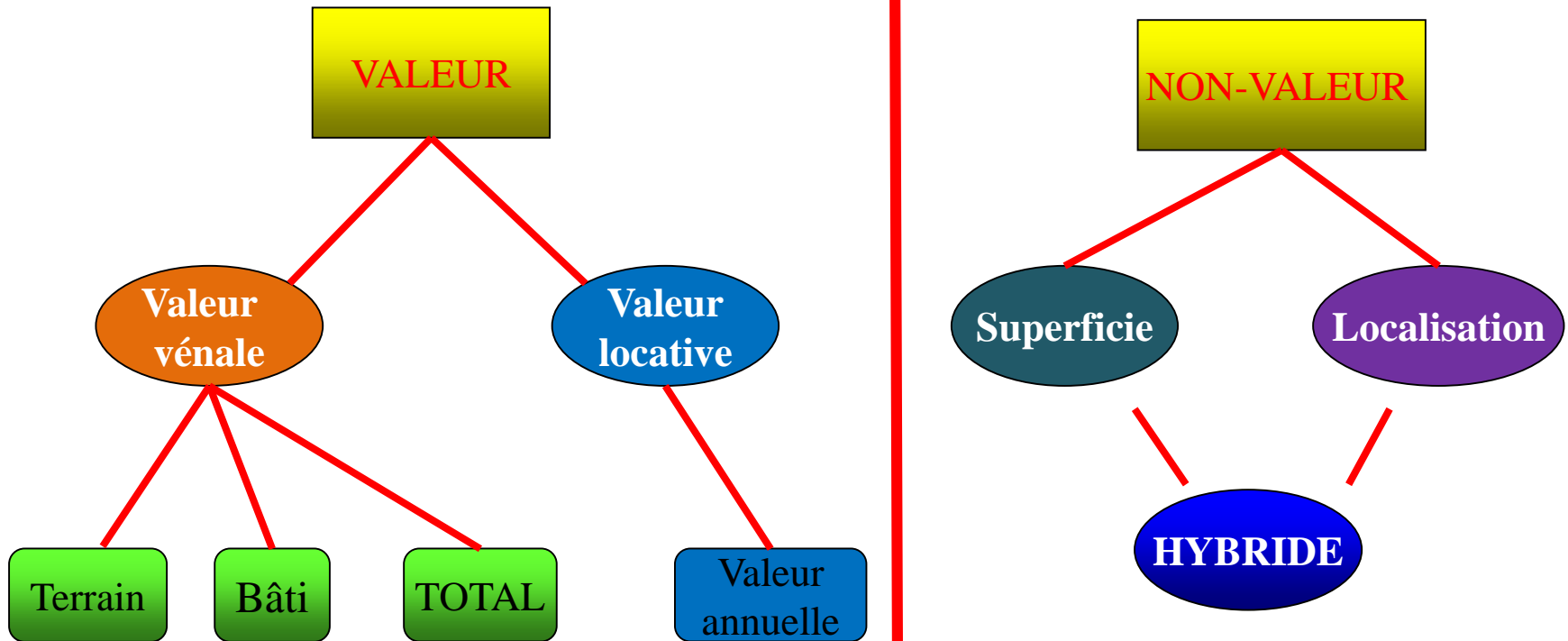
Administrative variables: CR, VR, CoR



## Diversité de choix de la base d'imposition

Region	Number of countries	Land value	Capital improved value	Land and Improvements (separately)	Improvements only	Annual rental value	Area
Africa	<b>25</b>	1	8	3	4	7	11
Caribbean	<b>13</b>	4	4	2	0	8	5
Asia	<b>25</b>	2	6	2	0	11	12
Oceania	<b>7</b>	6	2	0	0	4	0
Western Europe	<b>13</b>	0	9	0	0	6	0
Eastern Europe	<b>20</b>	1	6	0	0	0	15
Central and South America	<b>16</b>	2	14	1	0	1	1
North America	<b>3</b>	0	3	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>122</b>	<b>16</b>	<b>52</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>37</b>	<b>44</b>

# Évaluation de la base d'imposition



# Détermination du taux d'imposition

- Taux unique et proportionnel
- Taux progressif
- Taux différencié
  - Type de propriété
  - Type d'usage
  - Terrain ou bâtiment



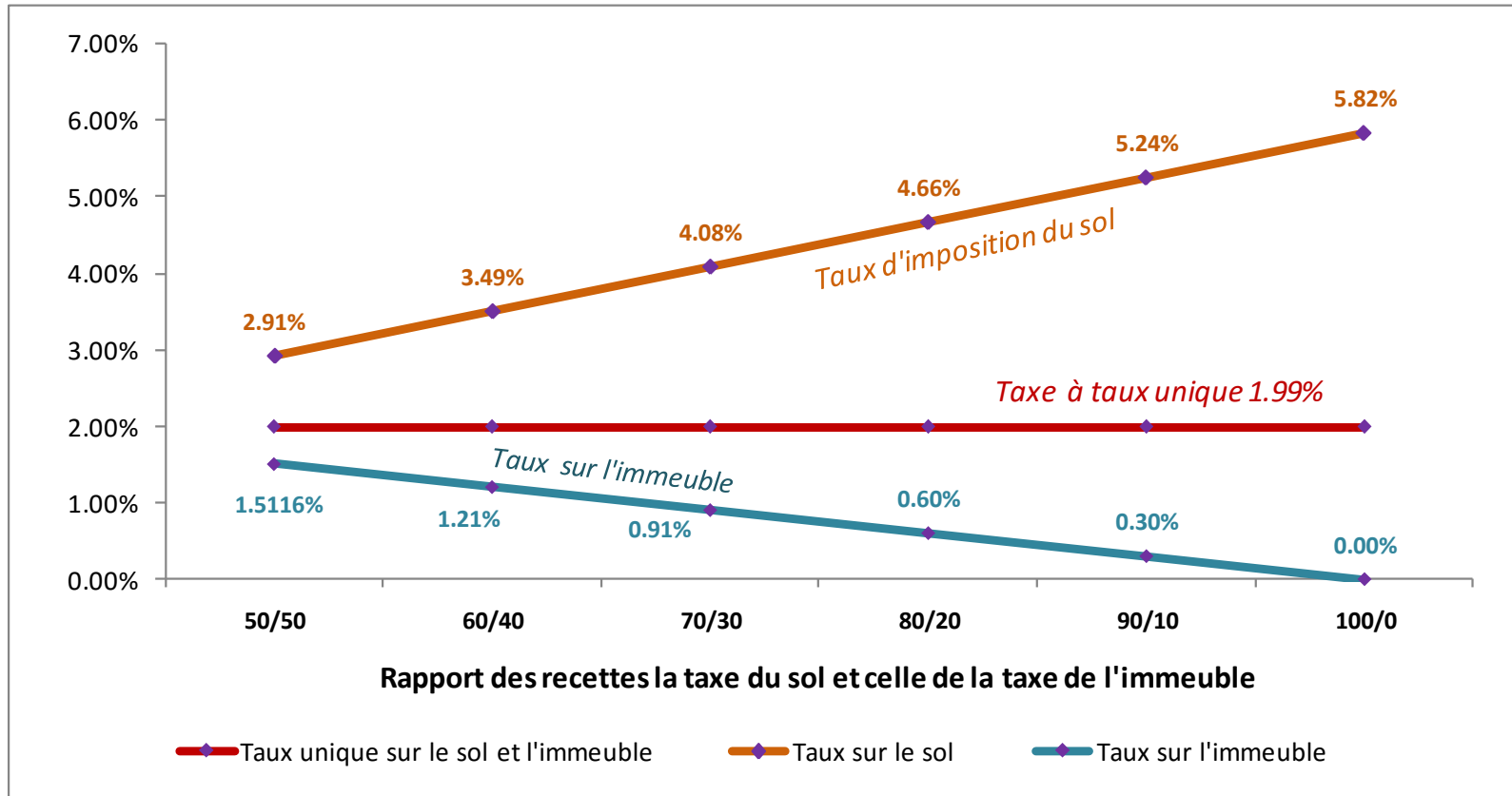
## Scénarios de la taxe à double taux

Indicateurs	Valeur	Taux unique	Double taux					
			34-66	50-50	60-40	70-30	80-20	90-10
Choix de ratio recettes fisc Sol/Immeuble								
Sol	15417.10	1.99%	2.91%	3.48%	4.07%	4.67%	5.24%	5.82%
Immeuble	29696.90	1.99%	1.51%	1.21%	0.91%	0.60%	0.30%	0%
Recettes fisc du sol		306.80	449.10	537.13	627.63	719.36	808.47	897.58
Recette fis de l'immeuble		590.97	448.42	360.52	270.24	178.18	89.09	0.00
Recettes fiscales totales		<b>898</b>	<b>898</b>	<b>898</b>	<b>898</b>	<b>898</b>	<b>898</b>	<b>898</b>
<i>Unit: recettes est en million de CAD</i>								





# Simulation de la taxe foncière à double taux



## Avantages de la taxe foncière à double taux

- Réduction des effets distortionnels du système à taux unique
- Promotion de l'usage efficient du sol
- Outil incitatif pour l'aménagement du territoire, le développement et le redéveloppement urbains
- Outil additionnel pour la politique du logement et du développement durable (rénovation et construction énergétique)



# Évolution du cadre législatif du Vietnam

Constitutions et droit de propriété	Loi foncière	Loi sur la taxe foncière	Loi sur le marché immobilier	Loi sur les logements
1946 - Première Constitution				
1959 - Deuxième Constitution Droit public et droit commun de propriété foncière				
1980 - Troisième Constitution Droit public de propriété foncière	1988 - Première Loi foncière Légaliser le transfert de la terre des coopératives aux individus.			
1992 - Quatrième Constitution. Droit public de propriété foncière	1993 - Deuxième Loi foncière Reconnaître le marché immobilier, avec des droits d'usage	1994 - Loi sur l'impôt de l'usage foncier et des bâtiments		
	2003 - Troisième Loi foncière Deux droits additionnels: mise en caution et contribution aux fonds propres corporatifs		1 juillet 2007 - Première Loi sur le marché immobilier	1 juillet 2006 - Première Loi sur les logements
	2013 - Quatrième Loi foncière, en vigueur le 1er juillet 2015	2012 - Loi sur l'usage de terre non agricole	1er juillet 2015 - Deuxième loi sur le marché immobilier Développement et régularisation des services immobiliers	1er juillet 2015 - Deuxième Loi sur les logements Droit de posséder des logements au Vietnam par les étrangers



# Évolution du contexte

- Renforcement des capacités institutionnelles
  - Régulation du marché immobilier
  - Modalités de financement du logement
  - Stratégies de développement en immobilier
- Formation interdisciplinaire
  - Programmes universitaires: baccalauréat, MBA pour cadre en immobilier
  - Programmes professionnels et techniques: des métiers en immobilier
- Coopération internationale dans la recherche et formation en immobilier
  - Impact du changement climatique sur la mise en valeur des ressources foncières
  - Application informatique dans la gestion et taxation foncières



